

## Søknadsskjema forsatsningen Boligetablering i distriktet.

Søknadsfrist: 1. mars 2012

| Søker          |                                 |               |                          |
|----------------|---------------------------------|---------------|--------------------------|
| Kommune        | Grong Kommune                   |               |                          |
| Kontaktperson  | Sigve Hallager                  | Stilling      | Rådgiver bygg og eiendom |
| E-post adresse | Sigve.hallager@grong.kommune.no | Telefonnummer | 74 31 21 65              |

**Kap 1. Status boligsituasjon**

Gi en kort omtale av boligsituasjonen i kommunen.

(Utfordringer knyttet til næringsutvikling, rekruttering til kommunen, boliger for vanskeligstilte, tilflytting generelt)

**Status Grong kommune**

Grong kommune har som mange andre distriktskommuner slitt med reduksjon i folketallet, men med en noe mer positiv trend de siste årene ( se vedlegg 1A), noe som delvis kommer av bosetting av flyktninger.

Reduksjon i folketallet er den største utfordringen Grongsamfunnet har i forhold til det å opprettholde kvalitetene og videreutvikle Grong som bosted. Selv om det har vært en reduksjon i folketallet over tid, så er boligmarkedet meget stramt, og det er ikke enkelt å finne seg bolig for de som ønsker å bosette seg i kommunen.

Det er et lavere prisnivå i utleiemarkedet i Grong enn i byene, noe som medfører at leieprisen alene ikke vil kunne forsvare dagens byggekostnader. Dette gjør at det er nesten ingen private boligaktører driver boligutvikling, samt at det blir bygd få ordinære utleieboliger. Vi ser at innflyttere vil gjerne se om de finner seg til rette før de eventuelt bygger egen bolig, slik at tilgang på utleieboliger er veldig viktig for å skape tilflytting.

Videre er det stort sprik mellom boligens salgsverdi kontra byggekostnad ved oppføring, noe som hemmer den private boligbyggingen. Private bygger primært boligen for å bo i den, og da er kanskje ikke 2.håndsverdien så viktig, men alle er klar over risikoen for tap som kan komme ved skilsmisse, flytting på grunn av tap av arbeid o.l. slik at gapet mellom byggekostnad og mulig salgskostnad i Grong likevel har en stor bremsende effekt grunnet den relativt store økonomiske risikoen det er å igangsette et byggeprosjekt i kommunen.

Grong har lav arbeidsledighet, den ligger under landsgjennomsnittet, og næringslivet/kommunen har til dels problemer med å skaffe nøkkelpersoner til å bekle sentrale posisjoner. I en slik situasjon ønsker bedriftene å tilrettelegge best mulig for å trekke til seg de beste folkene, og da er en tilflyttingsbolig en viktig del av tilbudet. På grunn av det stramme boligmarkedet får vi stadig henvendelse fra bedrifter som leter etter boliger til nye ansatte. Dette gjør at vi heller ikke får utnyttet det tilflyttingspotensialet som finnes, samtidig som bedriftene taper i kampen om arbeidskraften.

Disse faktum vil bli mer detaljert behandlet senere i søknaden sammen med den kvalitative dokumentasjonen i kap 7-12

**Status kommunale utleieboliger:**

Grong kommunes boligportefølje er variert og relativt omfattende. Noe vi vil komme tilbake til i kap 13. Det er imidlertid slik at Grong kommune har klare satsningsgrupper for boligpolitikken, dette gjenspeiler seg i forhold til hvem som bosettes i de kommunale boliger.

Fordelingen i de kommunale boligene er således at Grong kommune har den største tyngden av eldre leietakere, bosatt i omsorgsbolig. Deretter er det bosatt relativt mange flyktninger i de kommunale utleieboliger samt mindreårige flyktninger i boliger tilpasset deres behov. Videre fordeler deg seg relativt likt i forhold til ordinære leietakere, vanskeligstilte i boligmarkedet (hovedsaklig økonomisk vanskeligstilte), skoleungdom og studenter, personer med psykisk og fysisk funksjonshemming, samt enkeltvis noen andre behovsgrupper som eksempelvis kommunalt ansatte.

**Satsningsområder for kommunale boliger**

*Flyktninger/vanskeligstilte i boligmarkedet:* Det bosettes årlig mellom 5 og 20 flyktninger i Grong kommune. Dette er mulig fordi Grong kommune arbeider aktivt med å utvikle et boligtilbud som er tilrettelagt formålet (dette vil vi også komme tilbake til i senere kapittel av søknaden). Videre er det mulig fordi det samarbeides aktivt mellom avdelinger internt i kommunen, boligavdelingen melder fra til flyktningetjenesten i kommunen om bolig, som igjen koordinerer

med IMDI i forhold til bosettingstidspunkt.

Bare siden 2008 så er det bygd 9 eneboliger tiltenkt flyktninger/vanskeligstilte, samt at to eneboliger til er under bygging og vil stå ferdig sommeren 2012. ( Se vedlegg 2 A ). Fra starten av bosettingen i 1990 og frem til i dag er det kontinuerlig oppført boliger som er tiltenkt formålet. Dette har medført at Grong kommune er godt rustet til å årlig bosette flyktninger.

Med de økonomiske utfordringene (se kap 7-12) som ligger vedrørende boligetablering i Grong hadde det vært tilnærmet umulig for Grong kommune å bedrevet denne aktive boligpolitikken rettet spesielt opp mot flyktninger, om det ikke hadde vært for at dette er en prioritert gruppe i Husbanken.

*Mindreårige flyktninger:* De siste 3 årene har det blitt bosatt 7 mindreårige flyktninger årlig i Grong kommune. Dette har medført endrede boligbehov, da de behovene som denne brukergruppen har vil være noe annerledes enn den eksempelvis ordinære flyktninger har. De mindreårige flyktningene følger noe som heter "Grongmodellen" som medfører klare krav til boligløsningene.

Derfor ble det i 2008/2009 kjøpt i et tidligere hybelbygg fra nabokommunene Lierne og Røyrvik, som ble omdisponert og tilpasset den nye brukergruppen. Deretter ble det i 2009/2010 kjøpt et tidligere hotell (se vedlegg 2 B) som ble noe ombygd tilpasset andre bosettingsår. I 2010/2011 ble det oppført et leilighetskompleks som tilpasses behovene på tredje bosettingsår ( Se vedlegg 2 C ). Kommunen har pr tiden inne en søknad til Husbanken om utvidelse av dette komplekset da boligkapasiteten ikke holder i forhold til behovet når man skal bosette mindreårige flyktninger høsten 2012.

Igen hadde denne boligpolitikken vanskelig kunne vært gjennomført uten støtte fra husbanken gjennom de godt tilrettelagte tilskuddsordningene for mindreårige flyktninger, når man igjen har de økonomiske utfordringene ved boligbygging i Grong.

*Eldre/funksjonshemmede:* Grong kommune har lenge hatt et sterkt fokus på utvikling av boliger tilpasset eldre og funksjonshemmede. Det er gjennomført en rekke konkrete boligprosjekter rettet mot denne gruppen som er politisk forankret gjennom konkrete utbyggingsvedtak (se vedlegg 2 D- 2 E ). Grunnen til at man har satset så sterkt på eldre er todelt. Den ene klare grunnen er at man har tilpassede boliger å tilby den aldrende del av Grong sin befolkning. Den andre grunnen er at man ved å tilby de som allerede bor i kommunen, og har bolig, gode boligalternativ som er bedre tilpasset deres behov i livssyklusen vil det frigjøre boliger på privatmarkedet. Dette fører igjen til at man indirekte ved å bygge omsorgsboliger også satser på å øke boligtilbudet for både innflyttere og innbyggere.

Kommunen har benyttet seg av de mulighetene som Husbanken tilbyr i alle sine prosjekt når det gjelder denne satsningsgruppen da det er gode støtteordninger for bygging av omsorgsboliger, noe som minsker de økonomiske utfordringene vesentlig.

*Elever ved videregående skole:* Grong kommune har siden starten av 1990 tilbudt elever ved Grong videregående skole hybel ved et hybelbygg sentral plassert i kommunen.

*Innflyttere/ ordinære leietakere:* Det er en meget utfordrende gruppe å satse på rent boligmessig når man er en distriktskommune med marginale salg og utleiemarked (se senere kapittel) . Det er imidlertid et samfunnssegment som generer store verdier for en kommune, og dermed er en meget attraktiv satsningsgruppe. Dette kan komme i form av økt kompetanse i arbeidslivet, både i det offentlige og det private. Igangsatte boligtiltak spesielt myntet på denne gruppen vil vi kort komme tilbake til i kap 2.

Husbanken gir dessverre små muligheter til å prioritere denne gruppen i form av boligtilskudd, slik at man i marginale marked som Grong rent kostnadmessig må finne alternative løsninger for å overvinne de økonomiske utfordringene.

### **Botid i kommunal bolig:**

Grong kommune har ikke satt noen maksimumstid for hvor lenge man kan bo i kommunal bolig. Dette har ikke vært nødvendig da man har hatt en relativt normal inn og utflyttingsfrekvens på mellom 1-5 år i lengre leieforhold, i kommunale boliger. Man har i tidsbegrensede leieforhold/midlertidige leieforhold har hatt en lengde på mellom 3 og 12 måneder.

## **Kap 2. Status boligpolitikk**

Hvordan arbeider kommunen med boligpolitikken?(Eksempelvis forankring av arbeidet og målsettinger, samarbeid med andre aktører, mm.)

### **Boligpolitikk**

Grong kommune har i flere tiår hatt en bevissthet om at en aktiv boligpolitikk er viktig for å hindre fraflytting samt tilrettelegge for nye innflyttere i form av flyktninger, mindreårige flyktninger, skoleungdom og studenter, familier og enslige for å nevne noen.

Det er spesielt de senere år at det er blitt iverksatt en massiv satsning med konkrete tiltak for at boligtilbudet skal være så godt at det kan være en viktig faktor til å hindre fraflytting, og heller skape tilflytting, dette gjenspeiler seg i konkrete politiske vedtak (se vedlegg 2 A- 2 H )

### **Mål, strategi og forankring**

Den overordnede *målsetningen* som Grong kommune har med å bedrive en aktiv boligpolitikk er å hindre fraflytting og øke folketallet, slik at man kan opprettholde og utvikle de tilbudene som er i Grong kommune.

*Strategien* som er blitt lagt er at man til enhver tid skal være i utvikling og tenke nyskapende, man skal være i forkant av etterspørselen og skape løsninger som gir resultater via en befolkningsvekst. Grong kommunes strategi er å aktivt arbeide med konkrete boligtiltak som kan gi resultater. Denne strategien gjenspeiler seg gjennom de konkrete prosjekt som er blitt vedtatt politisk de senere år (se vedlegg 2 A- 2 H )

### **Boligadministrativ organisering i Grong kommune**

Organiseringen av boligforvaltningen har de senere år blitt lagt om, og profesjonalisert. Da den tradisjonelle kommunale organiseringen som benyttes i mange kommuner, viser seg at er utilstrekkelig om man skal ha et helhetlig fokus på distriktsutvikling via boligutvikling.

Fra å ha en teknisk seksjon som har bedrevet boligarbeid, imellom alle de andre oppgaven de skal utføre, er det gått over til en egen boligavdeling som er innlemmet i teknisk seksjon. Den består av en person som har ansvaret for store kommunale bygg (formålsbygg) og en som har ansvar for mindre kommunale bygg (utleiebygg). Videre består avdelingen av 1 snekker samt, vaktmestere og vaskere.

Boligkontoret samarbeider aktivt med servicekontoret i kommunen for mottakelse og administrering av leietakere samt oppfølging av pågående leieforhold. Boligkontoret jobber også som sagt meget tett sammen med flyktningetjenesten i kommunen i forbindelse med bosetting, og innsøking av bosatte til IMDI. Faktisk så er den løst fastsatte samarbeidsmodellen så god at det aldri er blitt problemer med å bosette det antallet flyktninger man har innsøkt.

### **Boligkompetanse i Grong kommune**

Grong kommune har gjennom flere tiår opparbeidet seg en relativ bred kompetanse rundt dette med boligsatsning i kommunal regi. Dette har kommunen opparbeidet seg gjennom iverksatte og gjennomføre konkrete boligtiltak. Som sagt har boligsatsningen også de siste år blitt profesjonalisert gjennom et større fokus på selve organiseringen av boligsatsningen. Man har ved dette knyttet til seg kjernekompetanse (personell) for videre utvikling av den boligpolitikken og boligforvaltningen som Grong kommune ønsker for at man kan møte boligutfordringene i distriktet.

### **Forvaltning, drift og vedlikehold**

Som sagt har det de senere år blitt relativt store forandringer på selve boligorganiseringen. Dette gjelder da også FDV arbeidet. Alle boliger styres nå etter et web basert FDV program (Famac) som legger bedre til rette for oppfølging, dokumentasjon, forvaltning, vedlikehold og drifting av den kommunale bygningsmassen.

At det å bedrive en riktig FDV politikk i en distriktskommune er utfordrene er det ingen tvil om, da det er en marginal grense mellom leieinntekter og vedlikeholdsmidler (se senere kapittel) . Men gjennom omlegging av boligorganisering har Grong kommune fått et større fokus på FDV arbeid , og det igangsettes/ferdigstilles i løpet av 2012 rehabiliteringsarbeid for 2.500.000,- kr på kommunale boliger av eldre dato. Delvis finansiert gjennom salg av kommunale boliger (se vedlegg 2 F)

### **Boligkontor**

Målet for Grong kommune med en omlegging av boligorganiseringen er selvfølgelig at man skal drifte den boligporteføljen som er nå bedre enn før. Noe som er nå er på utviklingsstadiet i kommunen er å etablere et enda mer spisset boligkontor. Det er i første omgang til politisk behandling om etablering av en boligsekretær som skal innlemmes i boligavdelingen. Intensjonen med denne igangsatte prosessen er å etablere et boligkontor der man skal få samlet alt vedrørende bolig i en avdeling, og utvikle en spesialrettet kompetanse på både boligforvaltning og boligutvikling som igjen kan være med å føre til en befolkningsutvikling.

### **Igangsatte boligtiltak i Grong kommune**

Grong kommune har over lengre tid bedrevet en aktiv boligpolitikk, og igangsatt en rekke direkte boligtiltak samt

boligsosiale tiltak for å få bukt med fraflyttingsproblematikken. Vi har valgt å dele inn tiltakene slik:

### **Eie**

*Salg av kommunale boliger* (se vedlegg 2 F) er et tiltak som Grong kommune har igangsatt. Dette med bakgrunn i at man skal få solgt noen av de boligene som leies av kommunale leietakere til leietakeren som gjør at de "binder" seg mer til bygden, videre kan man ved dette generere midler til å vedlikeholde andre kommunale boliger.

*Bygging av omsorgsboliger* (se vedlegg 2 D- 2 E) er et annet tiltak som skal sørge for at flere kan eie egen bolig. Grunnen til dette er at mange eldre har egen bolig som selges når de flytter inn i omsorgsboliger. Man får da ved hjelp av flere omsorgsboliger frigjort flere privat boliger som kommer ut på det åpne markedet for salg.

### **Leie**

*Grong boligstiftelse* ble etablert for i overkant av 20 år siden. Stiftelsen ble etablert som et ledd i boligsatsningen til Grong kommune. I vedtektene til Grong boligstiftelse står det at de skal være en markedstilpasser i kommunen som skal drive med utleie uten noen form for mål om profit. Stiftelsen er underlagt kommunen i den form av at ordføreren utgjør generalforsamlingen samt at det er kommunalt oppnevnte medlemmer i styret til enhver tid. Stiftelsen disponerer pr tiden 35 boliger fordelt på 19 Trygdeboliger 12 ordinære utleieleiligheter samt 4 eneboliger til flyktninger/bostedsløse. I tillegg har de 4 boenheter under oppføring derav to tiltenkt ordinært utleie og to tiltenkt flyktninger/bostedsløse.

Grong boligstiftelse har de senere år vært en aktiv aktør og samarbeidspartner for Grong kommune i forbindelse med bosetting av flyktninger og vanskeligstilte.

*Grong kommune* har vært aktiv på boligfronten å igangsatt en rekke prosjekter både i form av oppføring av omsorgsboliger, flyktningeboliger, mindreårige flyktninger samt boliger til bostedsløse og de med både psykisk og fysisk funksjonshemming (se vedlegg 2 A-2 E ). Noen prosjekter er kort beskrevet i kap 13.

### **Bygge**

"Gratis tomter" ble igangsatt som et tiltak til å øke viljen til å bygge på de gjenværende kommunale tomteområder i Grong kommune. Det ble satt klare kriterier for denne goden slik at selve godet uansett av initiativtaker skulle tilfalle privatpersoner (se vedlegg 2 G).

Det er igangsatt reguleringsarbeid for to nye *tomteområder* i kommunal regi (se vedlegg 2 H ). Dette for å øke attraktiviteten samt intensivere hyppigheten på bygging i kommunen.

Med bakgrunn i de utfordrende grunnforholdene ble det igangsatt et felles *grunnboringsprosjekt* mellom Grong kommune og kommunens innbyggere som ønsket å bygge på uregulerte tomter. Dette for at man skulle få ned grunnboringskostnadene ved at man skulle oppnå en "kvantumsrabatt" hos tilbyderne.

## **Kap 3. Mål med satsingen**

Hva er kommunens målsetting med deltakelse i satsingen?

### **Målsetning**

Kommunens klare målsetning med søknaden, og deltakelse i satsningen er å hindre en negativ befolkningsutvikling (se kap 7 og 8).

Grong som distriktskommune har del boligutfordringer (se kap 7-12) som er nært tilknyttet dette med befolkningsutvikling, derfor er målsettingen med en deltakelse i satsningen at man skal igangsette tiltak samt bygge videre på de allerede igangsatte tiltak fremlagt i kap 2 som kan føre til at man minsker hovedutfordringene.

Den som vil stå mest sentral for Grong kommune i gjennomføringen av satsningen er å iverksette konkrete tiltak (se kap 4) som retter seg mot innenlandsk innflytting. Dette ved hjelp av at tiltakene skal rette seg mot at en boligetablering skal forenkles via at de økonomiske marginene forbedres, og at risikoen for at innbyggerne/innflytterne minimeres.

Et annet viktig faktor for Grong kommune med deltakelse i satsningen er at man vil tilegne seg en økt kompetanse på området og høste erfaringer slik at man kan fortsette og utvikle boligtilbudet i kommunen, også etter prosjektet er ferdig.

Målsetningen vil derfor være delt på kompetanseutvikling og befolkningsutvikling med en klar hovedvekt på det siste.

## **Kap 4. Strategi for løsning**

Hvordan kan deltagelse i satsingen bidra til å løse boligutfordringene i kommunen?

Grong kommune har som gjennomgått i kap 2 igangsatt en hel rekke prosjekter over en lengre tidsperiode. En del av

utfordringene har Grong kommune greid i minime ved å ha en aktiv boligpolitikk og relativt klare satsningsområder. Men de begrensninger som de økonomiske utfordringene legger, fører til at det ikke har vært mulig å iverksette tiltak som retter seg spesielt mot satsningsgruppen innflyttere/innbyggere.

Deltagelse i satsningen kan derfor føre til at man kan iverksette tiltak mot denne gruppen, som fører til at man kan få løst noen av de boligutfordringene man har i kommunen rettet spesielt opp mot bosetting og etablering av denne gruppen.

Det vil være vanskelig å komme med detaljerte tiltak, da alle tiltak må opp til politisk behandling før de kan iverksettes, samt at det i samråd med Husbanken skal utarbeides en handlingsplan, om man skulle få være med i satsningen. Men det vil uansett være klare tiltak man kan iverksette samt bygge videre på tiltak fra tidligere. De konkrete tiltak Grong kommune da ønsker å fremme forslag om er:

*Gratis tomter:* I kap 2 ble det henvist til at gratis tomter har blitt praktisert på eldre boligfelt for å gjøre dem mer attraktive. Grong kommune har allerede igangsatt arbeidet med å få regulert inn to nye boligområder (se vedlegg 2 H). Dette er relativt kostnadskrevenende (tomtekjøp, reguleringsarbeid, vann/vei/kloakk, etc) slik at det kan vanskelig tilbys som gratis tomter. Om man eventuelt skulle kunne oppnå tilskudd kunne det være en av de prioriterte tiltak som kan iverksettes, ved at man da tilbys gratistomter til alle som bygger i løpet av eksempelvis de tre første årene i noen av disse attraktive nyregulerte boligfeltene.

*Bygge boliger for salg på attraktive tomter:* Et annet alternativ er at man oppfører boliger for salg i disse nyregulerte områdene på attraktive tomter, og går aktivt ut for å selge boligene til reduserte priser tilsvarende tilskuddbeløpet. Det kan være eneboliger eller tomannsboliger. Dette kan rettes spesielt mot de som leier, samt innflyttere i Grong kommune, slik at man samtidig får frigjort kommunale utleieboliger. Det kan kombineres aktivt med Startlånsordningen for å finne enklere finansieringsløsninger. Terskelen for at de skal flytte fra Grong kommune blir ved dette høyere, samt at terskelen for å komme seg inn i boligmarkedet blir lavere.

*Subsidiere konkrete private byggeprosjekt:* Et tredje alternativ kan være at man går inn og videretildeler tilskuddet ut fra konkrete nedfelte kriterier for de som ønsker å igangsette private boligprosjekt utenom disse kommunale boligområder. Det kan være tilskudd til eventuelt grunnundersøkelser i privat regi. Eller det kan være tilskudd til selve byggeprosjektet.

Dette er da tanker som kan være aktuelt å jobbe videre med, det kan imidlertid være at man ved en mer detaljplanlegging finner andre alternativ som kan være mer hensiktsmessige. Men Grong kommune er bestemt på at man skal rette eventuelle tiltak mot innflyttere/leietakere for å få ressurssterke kvalifiserte personer til kommunen som kan være med på å utvikle kommunen videre.

## Kap 5. Samarbeidspartnere

Hvilke eksterne parter samarbeider kommunen med i forhold til boligetablering? (Klikk boks for å merke av)

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Utbyggere | <input checked="" type="checkbox"/> IMDI      | <input type="checkbox"/> Lokalutvalg/ ildsjeler |
| <input type="checkbox"/> Arbeidsgivere        | <input checked="" type="checkbox"/> Husbanken | <input type="checkbox"/> Andre (spesifiser)     |

## Kap 6. Andre prosjekter

Deltar kommunen i andre samfunnsutviklingsprosjekter i regi av KRD, fylkeskommunen eller andre der bolig er tema? (Eks. LUK, Bolyst, Husbanken). Oppgi eventuell kontaktperson hos statlige aktører. (Navn, telefonnummer, epost)

I løpet av de senere år har det blitt et større fokus på de sosiale faktorene som knytter seg til det å bo i en distriktskommune. Det er blitt et større fokus på å skape en tilhørighet til kommunen gjennom "myke verdier". Dette er viktig for at innflyttere skal bli en integrert del av lokalmiljøet.

I Grong kommune pågår det flere slike prosjekter:

*Bolyst prosjekt:* Det ble i 2012 igangsatt et Bolyst prosjekt i Grong kommune. Dette prosjektet skal i første omgang strekke seg frem ut 2014 og prosjektets hovedmål er "Skape økt tilflytting og bolyst gjennom satsning på inkludering og trivsel". Dette medfører at bolyst koordinator Erik Seem skal jobbe aktivt med å få innflyttere/innvandrere/ungdom til å bli stolte av bygda si og føre en sterk tilhørighet til Grong som hjemsted.

*Hoga Heim prosjekt:* Det blir årlig avholdt samlinger med utflyttede namdalinger, som er i Trondheim for å studere, for å markedsføre Grong som kommune som arbeidsplass, samt holde kontakten med ungdommer fra namdalskommune slik at man har et større grunnlag for å skape en hjemflytting. Dette har pågått i flere år i samarbeid med flere nabokommuner, og oppmøtet og engasjementet har vært enormt bra.

## Utvikling i kommunen

### Kap 7. Befolkningsutvikling fra 2000-2011, med spesielt fokus på 2009-2011

Ref. SSB tabell [01222: Befolkningsutvikling \(K\)](#)

#### **Befolkningsutvikling:**

Om man ser særskilt på SSB tabell 01222: Befolkningsutvikling fra 2000-2011 (Se vedlegg 7 A) ser man at nedgangen har vært på 150 personer fra utgangen av første kvartal 2000 til utgangen av tredje kvartal 2011. Dette medfører at Grong kommune har hatt en nedgang i folketallet på ca 6% i løpet av perioden. Om man ser isolert sett på perioden 2009-2011 (se vedlegg 7 A) ser man at folketallet har økt med 70 personer fra utgangen av første kvartal 2009 og til utgangen av siste kvartal 2011.

Tidligere i søknaden vises det til igangsatte tiltak i perioden, og man kan trolig/kanskje trekke klare paralleller til den positive utviklingen i folketallet opp mot de igangsatte boligtiltak.

### Kap 8. Netto tilflytting/fracflytting 2000-2011, med spesielt fokus på 2009-2011

Ref. SSB tabell [05471: Innenlandsk innflytting, utflytting og nettoinnflytting \(K\)](#)

#### **Nettoinnflytting:**

Om man går videre i statistikken og ser særskilt på SSB tabell 05471: innenlandsk innflytting, utflytting nettoinnflytting i perioden 2000-2010. (Se vedlegg 8 A) Viser det seg at den negative utviklingen i folketallet i all hovedsak skyldes innenlandsk flytting da netto tilvekst i perioden har variert mellom -1 til -68 (se vedlegg 8 A) Om man ser spesielt på perioden 2009-må man bruke SSB tabell 01222: Befolkningsutvikling fra 2009-2011, da SSB tabell 05471 ikke viser statistikk for perioden 2011 ( se vedlegg 8 B) Den viser en oppgang i perioder, og da spesielt i 2011.

Vedlegg 7 A viste en stabil årlig befolkningsvekst i perioden 2009-2011. Hva kan imidlertid forklare denne oppgangen da SSB tabell 05471: Innenlandsk innflytting, utflytting, nettinnflytting viser en jevn nedgang? Da Grong kommune har satset sterkt på bosetting av flyktninger kan det være naturlig å finne statistikk på dette, for å se om det kan gi noen svar? Ut av SSB tabell 01222:, og innvandring/utvandring ser man en jevn økning i innvandringen i forholdet til utvandringen (se vedlegg 8 C) slik at nettoinnvadringen har vært positiv for befolkningsutviklingen i Grong kommune de senere år.

Selv om utviklingen har vært positiv de senere år viser statistikken at er det store utfordringer vedrørende innenlandsk nettoinnflytting, da vi ser at de tiltak som er igangsatt ikke har vært mulig å rette spesielt mot innflyttere, grunnet økonomiske utfordringer (se kap 12 og kap 1). Man har oppnådd en befolkningsvekst mot de grupper man har rettet klare tiltak mot, men at det vanskelig lar seg gjøre å rekruttere "innflytteren" uten ytterligere tiltak. Imidlertid har utviklingen i 2011 også vært positiv når det gjelder innenlandsk nettoinnflytting ut av SSB tabell 01222:

Befolkningsutvikling (se vedlegg 8 B), noe som kan komme som er resultat av tiltak rettet mot de eldre for å frigjøre privatboliger. Dette kan man imidlertid ikke påstå før man har mer statistikkgrunnlag i løpet av de kommende år, samt gjennomført liknende tiltak i flere tidsperioder.

Vekstpotensialet til Grong kommune anses som mye høyere om man kan få igangsatt ytterligere utviklingstiltak spesielt rettet mot innflyttere. Da utfordringene tilknyttet denne befolkningsgruppen er store, og det er en større økonomisk utfordring å iverksettes tiltak som kan tilfredsstille denne gruppen.

### Kap 9. Framskrivning av befolkning i yrkesaktiv alder 20-66 år, og 67 år og eldre fra 2011 til 2020

Ref. SSB tabell [07459: Folkemengde, etter kjønn og ettårig alder. 1. januar \(K\)](#)

#### **Statistikk yrkesaktive i 2020:**

Når man ser på SSB tabell 07459:Folkemengde (se vedlegg 9 A) Ser man at Grong 2020 vil ha ca 20% av befolkningen utenfor arbeidsdyktig alder ( for enkelhets skyld 69 år i henhold til statistikken). De beregner man at ca 15% av den nåværende befolkningen over 60 år frafaller.

Videre vil det i Grong kommune i 2012 være ca 12 % av befolkningen som er under arbeidsdyktig alder. De resterende vil være i mellom 20 og 69 år.

Om man ser på utviklingen statistiske utviklingen fra 2002 og frem til 2012 ( se vedlegg 9 B) følger denne prognosen estimatet for 2020. Trenden er imidlertid slik at det blir enda flere eldre, og færre barn i kommunen. Noe som kan betegnes som urovekkende for utviklingen, da man kan spekulere i av at det kan være et resultat av at færre familier bosetter seg i kommunen.

## Boligmarkedet

### Kap 10. Antall omsatte boliger 2006-2010 i forhold til innbyggertall

Ref. SSB, tabell [06035: Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger \(K\)](#)

#### Marginale marked

I Grong har man det som kan betegnes som marginale marked. Dette gjelder enten man skal oppføre nybygg for utleie/eie i kommunal regi eller i privat regi. Grong kommune har de siste årene vært relativt aktiv på byggefronten, men det har vist seg at det er kun økonomisk forsvarlig å bygge der man kan oppnå tilskuddsmidler. Dette kommer av at leieprisen i markedet er lavere enn det kostnadene med en fullfinansiert byggeprosess.

Det er vanskelig å finne dokumentasjonsgrunnlag i marked med liten i omleppshastighet og sterkt varierende objekter, da statistikken vil bli formet av relativt få objekter og er kanskje ikke representativt for markedet som helhet.

SSB tabell 06035: Selveierbolig gir oss begrenset informasjon om situasjonen i Grong da det kommer frem relativt lite data som kan brukes som dokumentasjon for markedssituasjonen i kommunen. Det eneste som fremkommer er kvadratmeterpris på SSB tabell 06035: Selveierboliger er en kvm pr på kr 6 513,- i 2008 og kr 6 418,- i 2011. (Se vedlegg 10 A) Om man bruker Finn.no for dokumentasjon (se vedlegg 10 B) kan man se at kvadratmeterprisen fra 2008 og frem til i dag varierer mye, men det er ingen signifikant oppgang. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for aktive annonser i Grong kommune er pr tiden 5.710,-. Dette sier selvfølgelig ikke veldig mye, men er en indikasjon om at salgspotensialet i kommunen ikke samsvarer med byggekostnadene på noe som helst vis.

### Kap 11. Antall igangsatte boliger 2006-2010 i forhold til innbyggertall

Ref. SSB tabell [05940: Byggeareal. Boliger og bruksareal til bolig, etter bygningstype \(K\)](#)

#### Manglende vilje til å etablere seg i Grong kommune

Om man igjen ser på SSB tabell 05471 ser man at Grong kommune har en relativ høy frekvens av innflyttere (se vedlegg 8 B). Tabellen viser imidlertid at utflyttingsfrekvensen er høyere. Dette betyr at en av Grong kommunes største utfordringer er å få innbyggerne til å forplikte seg til å bo i kommunen. Videre viser SSB tabell 05940: Byggeareal, at det er sporadisk igangsatt byggeprosjekter (se vedlegg 11 A). Om man trekker ut alle kommunale prosjekter bygget med tilskuddsmidler vil statistikken vise noe annet, da de utgjør en stor del av statistikkgrunnlaget

I snitt oppføres det mellom 0 og 3 boliger i privat regi pr år. Ut av statistikken kan vi se noen lyspunkter i byggeaktiviteten i 2007 og 2009, men statistikken virker dessverre lysere enn det den strengt tatt er.

Dette kan forklares med enkelttilfeller som eksempelvis at det i 2007 bli oppført rekkehusleiligheter i borettslag spesielt tilpasset eldre brukere, noe som kommunen var sterkt delaktig i.

I 2008/2009 ble det av Grong kommune oppført 5 eneboliger (se vedlegg 2 A), og i 2009/2010 ble det av Grong boligstiftelse oppført 4 eneboliger (se vedlegg 2 A). Derfor er dessverre ikke de private byggeprosjektene så representert som det fremstår i statistikken da kommunen sammen med boligstiftelsen står for ferdigstillelse av 9 av de 12 eneboligene som er ferdigstilt i perioden 2009-2010.

Dette tyder på at innflyttere samt innbyggere har en manglende vilje til å etablere seg permanent med bolig i Grong. Grunnen til dette kan selvfølgelig komme av flere årsaker, men for alle som bygger i kommunen vil måtte ta en relativt stor risiko da mange kan risikere å gå på en økonomisk smell om livssituasjonen endrer seg drastisk kort tid etter at boligen er ferdigstilt (skilsmisse, flytting grunnet jobb etc) Derfor trengs det tiltak for at folk skal etablere seg i bygden, slik at man får ned den relativt store utflyttingsfrekvensen, samtidig som at man kan stimulere til hyppigere byggeaktivitet.

#### Tilflytting av kvalifisert personell/arbeidskraft

Vi så ut fra netto tilflytting/fracflytting at Grong kommune sliter med en negativ utvikling i innenlandsk netto innflytting. Da denne gruppen innehar mye kompetanse, er et indirekte resultat av fracflyttingsproblematikken at både det offentlige og private næringslivsaktører har en utfordring med å få tak i kvalifisert personell som arbeidskraft til Grong kommune, videre er det en utfordring å holde på disse nøkkelpersonene.

### Kap 12. Prisseksempler leid, brukt og ny bolig

Ref. <http://www.finn.no/finn/realstate/pulse/priceinfo/>

#### Leiepris og oppføring av kommunal bolig for utleie

Markedsleien i Grong har ikke fulgt byggekostnadene de siste årene. Det har vært små endringer i markedsleien i forhold til byggekostnad. Grong kommune og Grong boligstiftelse følger markedsprisen, da det vil være utrolig ødeleggende for markedet som helhet samtidig som det vil være å skyte seg selv i foten, om man skulle tatt en lavere husleien enn det markedet er villig til å betale.

Om man forsøker seg på en leiepris som er høyere en det som er normalt i markedet, vil man slite med å få leid ut samtidig som man vil få en høy utskiftningsfrekvens blant leietakerne, og dermed høyere slitasje på boligene. Krysser man en grense 7000,- kr i leiepris for en 3/4 roms bolig i Grong vil man være i denne situasjonen. Da utleiemarkedet i Grong er relativt lite, og tilnærmet ingenting går via Finn.no, men lokale kanaler er det dessverre tilnærmet umulig å finne noen dokumentasjon på leieprisen.

Om man da tar utgangspunkt leiepris og kostnad i enebolig prosjektene Tua II og Tua III prosjektene (se vedlegg 2 A) . I Tua II ble leieprisen lagt til kr 6 800,- eks strøm,TV og internett, men inkl forsikring og kommunale avgifter. Dette førte til at man kom i toppsjiktet av det som er på utleiemarkedet. 3 av 4 boliger ble leid ut umiddelbart, mens den siste boligen sto tom en lengre periode. Tilbakemeldingene var at leieprisen var for høy. Den ble etter hvert leid ut til en bosatt flyktningefamilie. Av erfaring vil leieprisen da bli lagt i samme område for at man skal oppnå utleie på enhetene. Kostnadene vil imidlertid være høyere enn inntektene slik at dette gjøres slik det er økonomisk ugunstig for kommunen i forhold til leiepris og byggekostnad/driftskostnad.

Utfordringen med disse Tua boligprosjektene er at markedsleien ikke samsvarer med byggekostnadene. Økningen i byggekostnadene fra første prosjekt i 2008 til siste prosjekt i 2011 er på nærmere 27% prosent. (Se vedlegg 2 A ) I samme periode så har man som sagt nesten ikke hatt noen utvikling i leiepris.

Når man da ser på de utfordringene som Grong kommune har i forhold til netto innenlandsk innflytting ser man at leieprisen setter klare begrensninger for aktuelle boligtiltak uten gode tilskuddsordninger.

### **FDV og leiepris**

Når leieprisen er så marginal i forhold til byggekostnadene er det store utfordringer på i forbindelse med FDV arbeidet. Har Grong kommune råd til å bedrive vedlikehold? Spørsmålet er heller om Grong kommune har råd til å ikke drive med vedlikehold av kommunale bygg? Svaret er selvfølgelig nei. Det er ingen god løsning for kommunen å ikke bedrive vedlikehold, men at det er økonomisk utfordrende er det ingen tvil om når man ser utbyggingskostnadene og finansieringskostnadene ved både rehabiliteringer og nybygging. Utfordringen er selvfølgelig større der tilskudd ikke oppnås, men gjør seg også gjeldende på boliger der tilskudd er bevilget.

## **Kap 13. Antall utleieboliger pr.1000 innbyggere – inndelt i:**

- boliger med tjenester – omsorgsboliger

Ref. SSB, tabell [07790: F1. Konsern - Pleie og omsorg - nivå 3 \(K\)](#)

### **Omsorgsboliger:**

Om man benytter SSB tabell 07790: F1.Konsern er det indikasjoner på at Grong har vært noe slepphendt i rapporteringsarbeidet de senere år da tabellen viser kun 14 omsorgsboliger i kommunen (se vedlegg 13 A), ser man videre på SSB tabell 06493: N1 Konsern (se vedlegg 13 B) ser man at Grong i snitt har 5,9 omsorgsboliger pr.1000 innbygger.

Denne statistikken strekker seg imidlertid kun frem til 2010, og får ikke med rapporteringen for 2011. I 2011 ble det ferdigstilt totalt 23 omsorgsboliger. Videre er ikke de 6 omsorgsboligene som ble ferdigstilt i 2010 medtatt, samt at Trygdeboligene som Grong boligstiftelse innehar ikke defineres som omsorgsboliger etter dagens standard. Derfor gir tabellen relativt dårlige indikasjoner på hvordan situasjonen er i forbindelse med omsorgsboliger i Grong kommune.

Som sagt tidligere i søknaden har kommunen satset relativt hardt på dette området og Grong kommune har pr d.d 27 omsorg og trygdeboliger pr.1000 innbygger fordelt på omsorgsboliger til eldre og personer med psykisk og fysisk nedsatt funksjonsevne.

Totalt 19 av disse enhetene er eid av Grong boligstiftelse (trygdeboliger) , men disponeres av Grong kommune via en disposisjonsavtale.

De senere år har som sagt Grong kommune satset relativt hardt på å utvide omsorgsboligtilbudet det er derfor igangsatt flere konkrete prosjekter rette spesielt opp mot denne satsningen.

#### *NTE omsorgsboliger/Åveien omsorgsboliger*

Gjennom den nye samhandlingsreformen har det blitt lagt et større press på kommunene for at man skal ha et godt boligtilbud til de eldre. Grong kommune har i lengre tid hatt dette i tankene, og det ble mot slutten av 2009 igangsatt bygging av 6 omsorgsleiligheter i Åveien (se vedlegg 2 E) . Dette ble fulgt opp med bygging av 10 stk omsorgsleiligheter på NTE-bygget som ble ferdigstilt i starten av 2011 (se vedlegg 2 D) . Begge prosjektene ble innsøkt til Husbanken som omsorgsboliger og søknaden ble innvilget med tilskuddmidler.

#### *Rønningentunet omsorgsboliger*

For å møte boligbehovet ble det iverksatt bygging av totalt 13 boenheter samt fellesrom på Rønningentunet (se vedlegg 2 C).



6 av disse leilighetene på Rønningentunet ble tiltenkt som omsorgsboliger til personer med nedsatt fysisk og psykisk funksjonsevne. Hele prosjektet ble delfinansiert via tilskuddmilder fra Husbanken.

- gjennomgangsboliger

Ref. SSB, tabell [06493: N1. Konsern - Boliq - nivå 2 \(K\)](#)

### **Utleieboliger:**

Om man benytter SSB tabell 06493:N1. ( se vedlegg 13 B) Konsern ser vi at Grong kommune er oppført med 57 gjennomgangsboliger i 2010 pr.1000 innbygger. Noe som må betraktes som et relativt høyt tall.

I statistikken for gjennomgangsboliger ligger alle utleieboliger som ikke er omsorgsboliger. Dette betyr at alle flyktningeboliger, hybler til skoleelever, boliger til bostedsløse, boliger til mindreårige flyktninger samt andre prioriterte grupper også ligger inne i statistikken. Videre er de 19 Trygdeboligene definert som gjennomgangsboliger, da de som sagt ikke tilfredsstiller kravene til dagens omsorgsboliger.

Om man går nærmere inn i statistikken og ser på hvilken massiv satsning Grong kommune har hatt på boliger til flyktninger samt mindreårige flyktninger ser man at det utgjør en relativt stor del av den totale boligandelen. For at man skal få et bedre innblikk i denne satsningen fremlegges noen konkrete prosjekt gjennomført de senere år.

*TUA I (se vedlegg 2 A) :* I 2008 igangsatte Grong kommune et utbyggingsprosjekt med 5 eneboliger tiltenkt flyktninger/vanskeligstilte. Dette med bakgrunn i et økt boligbehov og ikke tiltrekkelig boligtilbud til denne behovsgruppen. Det ble innsøkt 5 boliger til Husbanken og det ble oppnådd tilskudd på alle boliger.

*TUA II (se vedlegg 2 A) :* I 2010 ble det igangsatt et nytt prosjekt gjennom Grong boligstiftelse med bakgrunn i at etterspørselen til boliger tiltenkt flyktninger og bostedsløse var større enn det kommunen hadde mulighet til å tilby. Denne gangen ble boligene plassert noe mer spedd rundt om i kommunen for at utfordringene med bosetting av flyktninger skulle fordeles rundt om i kommunen. Det ble innsøkt 4 boliger til Husbanken, tilskudd ble oppnådd på alle.

*TUA III (se vedlegg 2 A):* I 2011 ble det igjen initiert et prosjekt gjennom Grong boligstiftelse om bygging av 3 eneboliger derav en med sokkelleilighet. Dette ble igangsatt med bakgrunn i at Grong kommune ikke hadde gode boliger å tilby nye innflyttere samt manglende tilbud til en ny bosetting av flyktninger i 2012. Det ble derfor innsøkt 2 boenheter som ordinære utleieboliger og to boenheter tiltenkt flyktninger/bostedsløse. Man oppnådde tilskudd på boliger tiltenkt flyktninger/bostedsløse men ikke tilskudd til ordinært utleie. Kommunen bestemte seg uavhengig av dette for å oppføre boligene selv om leieprisen i markedet er lavere enn det kostnadene tilknyttet driften av boligene er, fordi man ikke kan sitte å vente på gjerde lenger om man skal ha gode boligalternativ til innflyttere til kommunen.

### *Rønningentunet mindreårige flyktninger (se vedlegg 2 C)*

Bosetting av mindreårige flyktninger har vært et satsningsområde for kommunen de senere år. "Grongmodellen" er sentral for bosetting av mindreårige flyktninger, og setter relativt klare krav til boligsituasjonen. Behovet for boliger ble forandret, og for at man skulle kunne opprettholde en bosettingspolitikk måtte man mette boligbehovet.

Det ble derfor iverksatt bygging av totalt 13 mindre leiligheter mot slutten av 2010 ( 7 tiltenkt mindreårige flyktninger). Det ble innsøkt til Husbanken med forespørsel om tilskudd og dette ble innvilget.

## **Kap 14. Verdifall på nybygde boliger**

*I mange kommuner erfares det verdifall på salg av nybygde boliger. Gi eksempler på dette hvis det har forekommet*

### **2.håndsverdi**

Når man ser på indikasjonene fra kap 10 angående "Marginale marked" ser man at oppføring av nybygg for salg er utfordrende for lokale entreprenører, det samme gjelder nybygg for utleie både i privat og offentlig regi. Dette gjenspeiler seg også i de eiendomsomsetninger i Grong kommune de seneste år.

2.håndsverdi blir dermed et sentralt tema om man skal bygge i Grong kommune. Som boligansvarlig i kommunen hører man ofte spørsmål. "Hvor mye taper man på om vri om nøkkelen på nyoppførte bygg i Grong kommune?" Det er selvfølgelig ingen fasit til dette spørsmålet, da et salg avhenger av utrolig mange faktorer på akkurat det tidspunktet boligen skal selges (interessenter i markedet, flaks, markedssituasjon, finansiering/institusjoners utlånspolitikk, etc)

Det er imidlertid en kjennsgjerning at private boliger i større grad spesialtilpasses utbyggerens ønsker og ikke i samme grad kan overføres til andre eiere/leietakere som kommunale boliger, og dermed faller i verdi for andre "kjøpere" enn den som har oppført boligen. Et viktig aspekt er selvfølgelig også at private oppføringer ofte er mer økonomisk krevende, og det vil være færre personer som kan forsvare driftskostnadene (lån, forsikring, kommunale avgifter m.m)

Ut av de eiendomsomsetninger som har vært de senere år (2006-2011) ser vi at prisrekorden for eneboliger i Grong er kr 1.900.000,- satt på en enebolig beliggende i Grong sentrum. Når man da vet at få privatpersoner får oppført en enebolig for under kr 2.500.000,- sier det seg selv at viljen til å bygge synker da risikoen øker betraktelig om noe skulle tilsi at

man må selge boligen. Slike ting kan være skilsmisse, familiesituasjon, man mister jobben, etc. Risikoen med å bygge er mye større i Grong kommune enn den er når man kommer til noe større steder med en høyere befolkningstetthet

Når 2.håndsverdien er såpass "dårlig" oppstår det også finansieringsproblemer da mange banker ikke er villige til å ta risikoen det er med å finansiere byggeprosjekter i distriktet. Man er også i Grong avhengige av å overholde egenkapitalgrensen for å få lån, men når noen banker krever at dette skal gjøres med bakgrunn i en antatt markedsverdi og ikke byggekostnad kan det i mange tilfeller føre til at egenkapitalkravet er millionbeløp. Noe som selvfølgelig vil være utfordrende.

#### **Dårlige grunnforhold**

Sentrumsområde av Grong er det mest attraktive området for utbygging. Dette fordi 2.håndsverdien er høyest samtidig som at man er nærmest de fleste sentrumsfunksjoner. Det er imidlertid store utfordringer tilknyttet bygging i dette område da grunnforholdene er usikre (se vedlegg 14 A) . Dette fører til at man i mange tilfeller er nødt til å beskoste en grunnboring om man skal bygge. Dette er kostnadskreven, og vil være en relativt stor merkostnad for private boligprosjekt. I et enkelt privat prosjekt i 2010 var det snakk om en merkostnad på 190 000,- før man kunne vite om en utbygging i det hele tatt var mulig.

Når man da ser på utfordringene tilknyttet egenkapital kan grunnboringkostnader komme som enda en kostnadsdriver som tærer på egenkapitalen før man i det hele tatt er i gang med byggingen.

#### **Kap 15. Startlånbruk 2006-2010***(Husbanken henter inn statistikk data for dette!)*

Grong kommune har de senere år vært en relativt moderat bruker av Startlånsordningen.

Grunnen til dette er trolig at kommunen ikke har vært flink nok til å videreformidle mulighetene som ligger i Startlånsordningen, slik at brukerne ikke har vært kjent nok med ordningen. Samtidig har kommunen kanskje vært noe moderat i de bevilgningene som er gjort da "potten" som har ligget for total fordeling har vært relativt liten.

Nå som bankene strammer inn i forhold til egenkapitalkravet medfører det at kommunen er nødt til å ta en større finansieringsrisiko for de personer som har utfordringene med egenkapitalkravet, men som sitter med betjeningsevnen.

Når man i tillegg sliter med at bankene i området setter enda større krav til finansiering, med bakgrunn i at markedssituasjonen er såpass marginal medfører det et ytterligere ansvar på kommunen.

Derfor har Grong kommune i 2012 økt denne potten betraktelig fra å bevilge ca kr 950.000,- i 2010 ( kr 377,- pr innbygger) til å kunne bevilge 4.000.000,- (kr 1670,- pr innbygger) i 2012.

Målet er at man skal benytte Startlånsordningen mer aktivt samt bevilge større beløp slik at finansieringsproblematikken, og da spesielt kravene til egenkapital, minimeres for innbyggerne i Grong kommune.

Utfylt søknadsskjema med eventuelle vedlegg merkes med "Søknad Boligetablering i distriktet" i emnefeltet, og sendes [postmottak@krd.dep.no](mailto:postmottak@krd.dep.no) innen 1. mars 2012.